



AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

ORDENANZA FISCAL NÚMERO 24
REGULADORA DEL RÉGIMEN JURÍDICO Y
PROCEDIMIENTO DE LA TASA PARA EL OTORGAMIENTO DE
LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN EL
MUNICIPIO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios en el término municipal de Numancia de la Sagra, de acuerdo con la facultad concedida por el artículo 49 de la Ley 7 de 1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 1.- Objeto y fundamento

La finalidad de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones de interés general:

- Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se ha realizado de conformidad con el proyecto técnico y la licencia urbanística correspondiente.*
- Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.*
- Comprobar que el edificio puede destinarse al uso concreto que se solicita.*
- Asegurarse que el constructor ha repuesto, en caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.*

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Las licencias de primera ocupación serán exigibles a todas las obras de nueva planta, que se vayan terminado, cuya ejecución haya concluido con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

Se incluyen dentro del objeto de esta Ordenanza las edificaciones realizadas con un destino específico, comercial o industrial, para cuya utilización sea precisa además la correspondiente licencia de apertura.

Se entenderán que las obras están terminadas a partir de la fecha de expedición del certificado final de obra suscrito por el facultativo o facultativos competentes. También se incluyen:

- a) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan*



una variación esencial de la composición general, exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

- b) Las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección.*

Artículo 3.- Normas de gestión

La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios previa constatación de que los mismos, así como en su caso la urbanización correspondiente realizada con carácter simultáneo a la edificación, han sido ejecutados de conformidad a los proyectos previamente autorizados por el Ayuntamiento mediante licencias de obras y con sujeción a las condiciones establecidas en los expedientes de su tramitación.

Artículo 4.- Procedimiento

- 4.1.- Finalizadas las obras, los interesados en obtener la licencia de primera ocupación o utilización de un edificio deberán presentar una solicitud debidamente cumplimentada en el Registro General del Ayuntamiento, en la que se harán constar claramente los datos de identificación del solicitante y de la edificación.*
- 4.2.- Se entenderá por interesados los promotores, empresas urbanizadoras y toda persona natural o jurídica que hubiera obtenido o sea beneficiario de una licencia municipal de obras o pretenda la modificación del uso de un edificio.*
- 4.3.- La expedición de la licencia a que se refiere esta Ordenanza dará lugar al pago de la tasa según se establece en la Ordenanza Fiscal nº 29 reguladora de la tasa por prestación de servicios urbanísticos.*
- 4.4.- La solicitud de licencia de primera utilización y ocupación de los edificios, en general, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:*
- a) Fotocopia de la licencia urbanística, no caducada*
 - b) Certificado de finalización de obra expedido por los Técnicos Directores de la misma y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.*
 - c) En caso de no haber sido aportado con la solicitud de licencia urbanística, fotocopia del D.N.I. o N.I.F. del titular y documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.*
 - d) Justificación del pago de la tasa mediante la presentación del impreso de autoliquidación, debidamente cumplimentado, e ingreso correspondiente a favor del*



AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

Ayuntamiento de Numancia de la Sagra (artículo 26.1 de la Ley 39 de 1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales).

- e) Autorización definitiva del servicio de instalación de energía eléctrica para el inmueble, concedido por la empresa suministradora.*
- f) Copia del alta en los impuestos municipales que afecten al inmueble.*
- g) Documento que acredite haber presentado el modelo 902 de declaración de alteración de bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como certificado final de obra valorado, suscrito por su técnico director y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en que se justifique el ajuste de lo construido al proyecto autorizado por el Ayuntamiento y a las condiciones establecidas en el respectivo expediente de licencia de obra.*
- h) Estar dado de alta en I.B.I. Urbana, impreso 901.*
- i) En el supuesto de que la licencia se hubiera otorgado con el compromiso del promotor de realizar las obras de urbanización al menos simultáneamente, a las obras de construcción, acreditación bastante de que el constructor y el promotor han cumplido el compromiso de realizar, simultáneamente, la urbanización.*

4.5.- La falta de algún documento de los que han sido numerados en el apartado anterior, o cualquier otro, que así sea exigido por los Servicios Técnicos Municipales, será comunicado al peticionario, otorgando un plazo de diez días para su subsanación.

4.6.- Los Servicios Técnicos Municipales emitirán Informe Técnico, en relación con los siguientes extremos:

- a) Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.*
- b) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.*
- c) Que el edificio es apto para uso que se destina.*
- d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.*
- e) Que el edificio cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.*
- f) La adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.*

Si se comprobare la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el Informe Técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.

4.7.- La competencia para resolver el otorgamiento de las licencias de primera utilización u ocupación es del señor/a Alcalde-Presidente del municipio, o en su caso, en el órgano en quien delegue.

4.8.- En el expediente se observarán las siguientes formalidades:



AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

- *Se emitirá Informe o Informes Técnicos donde se acredite que, en todo caso, la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de la edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.*
 - *Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.*
- 4.9.- *Informada favorablemente la licencia por el Servicio de Urbanismo, se elevará la correspondiente propuesta de resolución al órgano competente para resolver. No obstante, en el caso de que los informes fueran desfavorables se concederá una audiencia por diez días al peticionario, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución del expediente, a fin de que alegue lo que a su derecho conviniere.*
- 4.10.- *Serán causas de denegación de la licencia de primera ocupación toda desviación sobre proyecto aprobado que suponga infracción urbanística, relacionando a efectos meramente enunciativos los aumentos de superficie construida, aumentos de altura, volumen edificable, densidad residencial, cambios de uso manifiestamente opuestos a los autorizados, o sin la correspondiente licencia, etcétera, así como la obstaculización de la labor inspectora, todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiera lugar.*
- 4.11.- *Emitidos los informes preceptivos, corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, de conformidad con lo previsto en el artículo 21, apartado primero, letra q) de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril. El plazo para resolver es de tres meses, desde el registro de entrada de la solicitud, tal y como establece el artículo 169, apartado tercero del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística Castilla-La Mancha.*
- 4.12.- *Transcurrido el plazo de tres meses, sin que se haya resuelto la solicitud se entenderá concedida, de conformidad con lo previsto en el artículo 43, apartado segundo de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 161, apartado tercero del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística Castilla-La Mancha, y artículo 4 del Real Decreto 2187 de 1978, de Disciplina Urbanística. No obstante, en ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.*

Artículo 5.- Obligaciones de los titulares del edificio

No se podrá iniciar el uso del edificio o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la licencia que se regula en esta Ordenanza.



Artículo 6.- Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios urbanos.

- 6.1.- *Todas las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía, y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización.*
- 6.2.- *Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán en relación a este suministro, a las normas legales que les sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa licencia de primera ocupación para viviendas.*
- 6.3.- *El suministro del agua para obras tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística, quedando prohibido utilizarlo en otras actividades diferentes y, especialmente, para el uso doméstico mientras no se obtenga la licencia de primera ocupación o utilización.*

Artículo 7.- Infracciones

El régimen de infracciones de la presente Ordenanza se rige por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y Reglamentos que la desarrollen, artículo 183 y siguientes del citado cuerpo legal.

Las infracciones podrán ser muy graves, graves o leves:

- 7.1.- *Son infracciones muy graves:*
 - a) *Los usos no amparados por licencias o incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.*
 - b) *Los incumplimientos con ocasión de la ejecución.*
 - c) *La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.*
- 7.2.- *Son infracciones graves:*
 - a) *Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los*



AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

intereses generales, o de riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.

- b) La realización de obras no amparadas por licencia o en su caso calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autónoma, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.*
- c) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.*
- d) La obstaculización de la labor inspectora.*
- e) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.*

7.3.- Son infracciones leves:

- a) La puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera ocupación cuando fuese preceptivo, constituye una infracción urbanística.*
- b) Las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., merezcan tal tipificación.*
- c) En todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en el texto refundido de la L.O.T.A.U. y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.*

Artículo 8.- Sanciones

8.1.- *El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en el artículo 197 y siguientes del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y Reglamentos que lo desarrollen.*

8.2.- *Las infracciones definidas en el artículo anterior se sancionarán con la imposición de la multa correspondiente según la siguiente escala:*

- a) Infracciones leves; multa de 600,00 a 6.000,00 euros.*
- b) Infracciones graves; multa de 6.001,00 a 150.000,00 euros.*
- c) Infracciones muy graves; multas de más de 150.001,00 euros.*



AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

- 8.3.- *En los supuestos de infracciones graves o muy graves la administración competente deberá ordenar la publicación de la sanción impuesta en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la provincia, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquéllos que hayan sido declarados responsables del mismo.*
- 8.4.- *En ningún caso, la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor.*
- 8.5.- *En todo lo no previsto en este artículo de sanciones, como en el resto del articulado de la presente Ordenanza se deberá estar en todo caso, a lo dispuesto en la Ley de Haciendas Locales, y en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, o normas que las desarrollen o resulten de aplicación.*

Disposición final

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

ORD.	FECHA DE PLENO		PUBLICACIÓN BOP				ENTRADA EN VIGOR
	Nº	APROBAC.	MODIFIC.	Núm.	Día	Núm.	Día
24	27/07/2007		204	04/09/2007	284	11/12/2007	12/12/2007
24		05/07/2012	170	26/07/2012	244	23/10/2012	24/10/2012